用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限
□ 建てられる用途
□ 建てられない用途
①、②、③、④、▲、■、面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が　150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■農産物販売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が　150㎡を超え、　500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が　500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が　150㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が　150㎡を超え、　500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が　500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○	○		▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○			▲客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等										○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲300㎡以下　2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下　1階以下 ②3,000㎡以下　2階以下 ③2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。　※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下　2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設									○	○	○	○	○	②3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設											○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

地域／規模／構造	防火地域 階数	防火地域 延べ面積（階数にかかわらず）	準防火地域 階数	準防火地域 延べ面積（階数にかかわらず）
耐火建築物（※）としなければならないもの	階数３以上のもの	100㎡を超えるもの	階数４以上のもの（地階を除く）	1,500㎡を超えるもの
準耐火建築物（※）（または耐火建築物）としなければならないもの	階数が２以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数３のもの（地階を除く）	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの

（※）それぞれ、耐火・準耐火建築物と同等の安全性を確保した建築物を含みます。

凡例

区域区分
- 市街化区域
- 市街化調整区域

地域地区

用途地域	建蔽率（%）	容積率（%）	高さの限度	高度地区	防火及び準防火地域	日影規制 建築物の制限を受ける建築物	日影規制 種別	日影規制 規制される日影時間 敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間 (5m<L≦10m)	日影規制 規制される日影時間 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間 (10m<L)	平均地盤面からの高さ
第一種低層住居専用地域	30	50	10m	第1種	指定なし	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が３以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
	30	60								
	40	60								
	40	80	12m							
	50	100	10m		準防火		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
第二種低層住居専用地域	40	80	10m	第1種	指定なし		(一)	3時間以上	2時間以上	
第一種中高層住居専用地域	50	150	―	第1種	準防火	高さが10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
	60	200		第2種						
第二種中高層住居専用地域	60	200	―	第2種	準防火		(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
第一種住居地域	60	200	―	第2種	準防火					
					防火					
第二種住居地域	60	200	―	第2種	準防火					
					防火					
	60	300		第3種	準防火		(二)	5時間以上	3時間以上	6.5m
準住居地域	60	200	―	第2種	準防火		(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
近隣商業地域	80	200	―	第2種	準防火					
	80	300		第3種			(二)	5時間以上	3時間以上	6.5m
商業地域	80	200	―	第2種	防火		指定なし			
工業地域	60	200	―	第2種	準防火					
					防火					
				指定なし	準防火					

図中表示

建蔽率％ 一低 50・100 用途地域
建築物の高さの限度（m） 10 準 容積率％
1種 防火・準防火地域
高度地区

※第一種低層住居専用地域内及び第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの限度は10m及び12mです。
※用途地域等の路線式の指定は、道路等の境界線又は計画線から20mの区域です。ただし、新青梅街道の指定は、区画整理区域内は計画線から20mの区域、沿道第一地区から第四地区の区域内は計画線から30mの区域（一部箇所を除く）、それ以外は境界線から20mの区域です。

都市計画施設	完了	都市計画道路
	完了	都市計画河川
		都市計画公園
		都市計画緑地
地区計画など		地区計画区域
		地区整備計画区域
		再開発等促進区
		土地区画整理事業施行区域
その他		狭山近郊緑地保全区域
		都立狭山自然公園
		海道緑地保全地域
		狭山丘陵景観重点地区

注）本図の地域地区及び都市計画施設等の境界はその概略を示すもので、詳細は「東京都都市整備局」又は「武蔵村山市都市整備部都市計画課」に備えてある指定図書を縦覧してください。

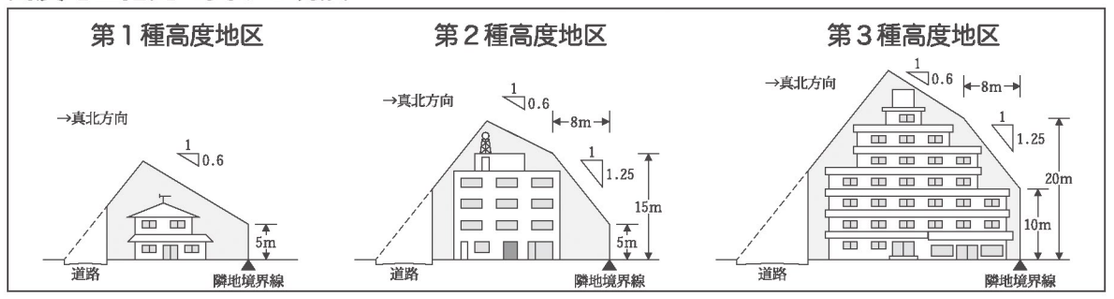
1：10,000

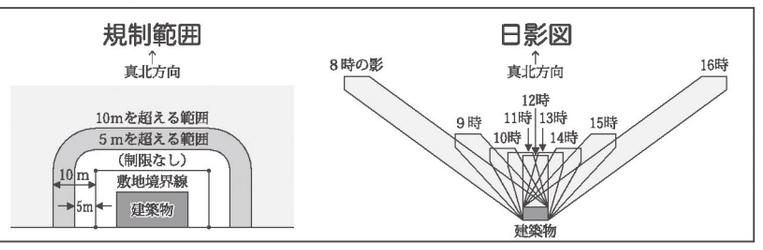
0　100　500　1000m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図を使用して作成したものである。　無断複製を禁ず。
（承認番号）［3都市基交著第27号 令和3年5月21日］［3都市基交測第11号 令和3年5月21日］
［3都市基街都第221号 令和3年11月18日］

この成果は、所沢市長の承認を得て所沢市の測量成果を使用して得たものである。
（承認番号）［所都計第187号 令和3年11月17日］

高度地区指定で受ける制限



日影規制

住宅地の日照を確保する目的で定められたものです。
規制は、建物の影が一番長くなる冬至日の８時から16時までの８時間に、一定の距離の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように建物の形態を制限するものです。
規制される区域は、都市計画で定める用途地域のうち「商業地域」と「工業地域」以外の地域です。